



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI GARFAGNANA

Provincia di Lucca

Sede: Piazza Vittorio Emanuele II n.1 – 55033 Castiglione di Garfagnana

## REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI.

(approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

### Premesse:

- l'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art. 957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari;
- equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- l'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione ( R.D. 26 febbraio 1928, n. 332);
- nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi" e "livello" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Castiglione di Garfagnana risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni;
- le conseguenti operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi sono delegate ai Comuni di competenza;
- il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico;
- ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato;

tanto premesso, si disciplina il presente regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi:

### **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Castiglione di Garfagnana, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

### **Art. 2 - Affrancazione**

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

### **Art. 3 - Gestione e controllo del procedimento**

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

### **Art. 4 - Avvio del procedimento**

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Il Responsabile del Procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, verificando la presenza della documentazione allegata alla richiesta e accertando, limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta. In caso di carenza di documentazione invita il richiedente a integrare la domanda fissando un termine non inferiore a 15 giorni. Nel caso in cui non venga prodotta la documentazione integrativa, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.

### **Art. 5 - calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione**

#### **5.1 CANONE ENFITEUTICO**

**a) Enfiteusi rustiche:** il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1 gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

Nella maggior parte dei casi in cui il Comune di Castiglione di Garfagnana è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi. Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in

cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

*Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8.950 mq, R.D. € 23,11, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2021: coefficiente 1,44*

$$C_e = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,44 = \text{€ } 59,90$$

*Il canone enfiteutico annuo è pari a € 59,90*

**b) Enfiteusi urbane:** ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Si: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

*Esempio: immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:*

$$C_e = \text{€ } 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 246,02$$

*Il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.*

## **5.2 AFFRANCAZIONE**

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione

dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$$

dove:

$V_{af}$ : valore di affrancazione (espresso in Euro);

$C_e$ : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

*Esempio enfiteusi rustica: stabilito il Canone enfiteutico per il terreno pari a € 59,90, il valore di affrancazione sarà il seguente:*

$$V_{af} = (\text{€ } 59,90 \times 15) + (5 \times \text{€ } 59,90) = 898,50 + 299,50 = \text{€ } 1.198,00$$

*Esempio enfiteusi urbana: stabilito il Canone enfiteutico immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02*

$$V_{af} = (\text{€ } 246,02 \times 15) + (5 \times \text{€ } 246,02) = 3.690,30 + 1.230,10 = \text{€ } 4.920,40$$

Alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione del 50% al valore di affrancazione come sopra determinato.

#### **Art. 6 - Conclusione fase istruttoria**

Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 4, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, stabilito come descritto nel precedente art. 5, nonché dell'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente. Ricevuto il pagamento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita Determina provvederà all'affrancazione, la quale potrà essere debitamente registrata con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della L. 692/1981 e Circolare Agenzia del Territorio n. 02 del 26/02/2004, autorizzando il Conservatore dei Registri Immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal richiedente. In alternativa potrà essere disposto atto notarile a carico del richiedente.

#### **Art. 7 - Spese**

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello, enfiteusi, uso civico sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:

- a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
- b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.).

Il versamento di cui alla lettera a) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore dell'Ente preliminarmente alla determina di affrancazione o all'atto notarile. Il richiedente, una volta effettuati gli adempimenti di cui alla lettera b), dovrà fornire a questo Ente copia degli relativi atti.

#### **Art. 8 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio**

Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune,

o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

#### **Art. 9 - Rinvio dinamico**

Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

#### **Art. 10 - pubblicità del regolamento**

Copia del presente regolamento, conformemente all'art. 22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art. 11 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento, conformemente ai disposti dello Statuto Comunale, è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.